

Díaz, Mariela Paula; Ferme, Nicolás Dino; Raspall, Tomás

Proyectos de Renovación Urbana en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires. ¿Hacia una transformación de los usos del suelo urbano?

VI Jornadas de Sociología de la UNLP

9 y 10 de diciembre de 2010

Cita sugerida:

*Díaz, M.P.; Ferme, N.D.; Raspall, T. (2010). Proyectos de Renovación Urbana en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires. ¿Hacia una transformación de los usos del suelo urbano?. VI Jornadas de Sociología de la UNLP, 9 y 10 de diciembre de 2010, La Plata, Argentina. En Memoria Académica. Disponible en:
http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.5801/ev.5801.pdf*

Documento disponible para su consulta y descarga en **Memoria Académica**, repositorio institucional de la **Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación (FaHCE)** de la **Universidad Nacional de La Plata**. Gestionado por **Bibhuma**, biblioteca de la FaHCE.

Para más información consulte los sitios:

<http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar>

<http://www.bibhuma.fahce.unlp.edu.ar>



Esta obra está bajo licencia 2.5 de Creative Commons Argentina.
Atribución-No comercial-Sin obras derivadas 2.5



VI Jornadas de Sociología de la UNLP

“Debates y perspectivas sobre Argentina y América Latina en el marco del Bicentenario. Reflexiones desde las Ciencias Sociales”

La Plata, 9 y 10 de diciembre de 2010

Título: Proyectos de Renovación Urbana en la Zona Sur de la Ciudad de Buenos Aires. ¿Hacia una transformación de los usos del suelo urbano? El caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios.

Integrantes:

Díaz, Mariela Paula- mavalu_d@yahoo.com.ar

Lic. en Sociología – Doctorado en Cs. Sociales – UBA.- Becaria CONICET - IMHICIHU

Ferme, Nicolás Dino – nico_ferme@hotmail.com

Lic. en Ciencias Políticas – UBA - IIGG

Raspall, Tomás – traspall@hotmail.com -

Estudiante en Ciencias Políticas – UBA - IIGG

Resumen:

En el siguiente trabajo nos proponemos indagar sobre las transformaciones en el uso del suelo urbano a partir de la ley 2972, mediante la cual el Ministerio de Desarrollo Económico, crea el Distrito Tecnológico en la zona sur. El mismo estará ubicado en los barrios de Parque Patricios y Nueva Pompeya, en el polígono conformado por las avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria, Brasil, las calles Alberti y Manuel García y la Av. Amancio Alcorta.

Este Distrito contará con una serie de beneficios y exenciones para las empresas que allí se radiquen, además de la ventaja que implica la concentración geográfica de recursos y el aprovechamiento de economías de escala.

En este sentido, a partir del caso concreto de Parque Patricio problematizaremos las formas de accionar del Estado a nivel local para promover cambios en los usos del suelo urbano, centrando la atención en las posibles consecuencias socio-habitacionales para los residentes de aquel barrio.

Introducción

En el siguiente trabajo nos proponemos indagar, en forma exploratoria, sobre las posibles transformaciones en el uso del suelo urbano a partir de la ley N° 2972 de diciembre de 2008, mediante la cual, el Ministerio de Desarrollo Económico, crea el Distrito Tecnológico en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires. El mismo está ubicado en los barrios de Parque Patricios y Nueva Pompeya, en el polígono conformado por las avenidas Sáenz, Boedo, Chiclana, Sánchez de Loria, Brasil, las calles Alberti y Manuel García y la Av. Amancio Alcorta. En la figura N°1 se puede apreciar el mapa donde se localiza el Distrito Tecnológico.

A este distrito se lo describe como un espacio de la ciudad dedicado al desarrollo del conocimiento, la investigación y los negocios vinculados a la industria de la información, con el fin que la ciudad compita con mayor valor agregado a nivel mundial en la generación de servicios de alta calidad y productos innovadores. Con ese propósito, el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires busca promover la localización de empresas e instituciones ligadas a estos rubros a partir de una serie de beneficios y exenciones.

En este sentido, a partir del caso concreto de Parque Patricios problematizaremos las formas de accionar del Estado a nivel local para promover cambios en los usos del suelo urbano, centrando la atención en las posibles consecuencias socio-habitacionales para los residentes de aquel barrio.

Algunas aproximaciones al Estado, la urbanización y los procesos de renovación urbana

Si buscamos problematizar las formas de accionar del Estado local para promover cambios en los usos del suelo urbano, consideramos necesario dar cuenta de algunas nociones como Estado, urbanización y neoliberalismo.

En primer lugar, es pertinente retomar a Topalov (1989), quien no sólo considera a la urbanización capitalista como resultado de la división social del trabajo, sino como un valor de uso complejo que da lugar a las condiciones generales para la reproducción ampliada del capital, en tanto producción y circulación de valor, por un lado, y por el otro, la reproducción de la fuerza de trabajo. La conceptualización que Topalov propone implica pensar a la ciudad como una instancia de socialización de las fuerzas productivas. Sin embargo, él nos advierte que la misma relación social capitalista lleva consigo una contradicción intrínseca, derivada de la competencia individual. Los capitalistas invierten sólo en los nichos más rentables sin necesariamente producir los elementos no rentables del valor de uso complejo urbano,

obstaculizando así los efectos útiles de la aglomeración. Desde esta aproximación, el Estado es llamado a intervenir en la producción de estas condiciones generales para el capital, resolviendo las tensiones propias entre la socialización de las fuerzas productivas y la apropiación privada del espacio. Por ende, los equipamientos “urbanos”, que provee el Estado, para asegurar la reproducción del capital y del trabajo, implican una forma socializada, no mercantilizada., regulando lo social vía la desvalorización del capital. En otras palabras, se puede decir, que no hay valorización del capital sin desvalorización del capital público, constituyendo la planificación urbana una forma de regulación social del espacio, y en la formación de los efectos útiles de la aglomeración

Al mismo tiempo, se produce una tendencia a la concentración de capital, producto de la localización de los capitales en función de obtener sobreganancias, lo que conduce a un “desarrollo desigual”¹ – y *combinado*²-, y por ende, un derroche de recursos, de fuerzas productivas humanas y materiales, lo que expresa los límites de la socialización de las fuerzas productivas.

Sin embargo, los procesos de neoliberalización implican una transformación en el rol del Estado como instancia de regulación de la socialización de las fuerzas productivas. En este punto, el neoliberalismo se presenta como una respuesta estratégica a dos fenómenos. Por un lado, la decreciente rentabilidad de las industrias de producción masiva y, por el otro lado, la crisis del Estado de Bienestar Keynesiano (Theodore, Peck y Brenner, 2009), junto al ascenso de la lucha de clases a nivel internacional. El proceso de neoliberalización del Estado, conlleva transformaciones urbanas, a partir de la sustitución de lógicas regulatorias redistributivas por una lógica competitiva. Bajo el neoliberalismo, en oposición a lo que señalan sus apologistas, el Estado no desaparece, sino que en realidad interviene produciendo las condiciones orientadas a intensificar la atracción para el capital de la ciudad en el escenario internacional, con el fin de intensificar sus niveles de acumulación físico, capital humano y progreso técnico.

El correlato en la ciudad puede enmarcarse bajo la noción de *urbanización neoliberal*. Se trataría de una ‘interiorización’ de los programas neoliberales en las políticas urbanas, en las que “la ciudades (...) se [convierten] en blancos geográficos cada vez más importantes, y también en laboratorios institucionales para diversos experimentos de políticas neoliberales, como el marketing territorial, la creación de zonas empresariales, la reducción de impuestos locales, el impulso de asociatividades públicas-privadas y nuevas formas de promoción local”

¹ En el mismo sentido, Harvey (2004) denomina “desarrollo geográfico desigual” a la incesante acumulación del capital sobre el vasto escenario de la economía global, dando lugar a una concentración de inmensas riquezas en espacios reducidos.

² Agregado nuestro.

(Theodore, Peck y Brenner, 2009). El *urbanismo neoliberal* implica una reescala de funciones, actividades y relaciones enfatizando la articulación entre producción y finanzas al costo de la reproducción social (Smith, 2008:88). Según estos autores, el sentido último de éstas políticas urbanas es la movilización de sectores de la ciudad para el crecimiento económico orientado al mercado, como para las prácticas del consumo de élite.

Harvey (2007), en este sentido señala que el Estado Neoliberal implica una restauración o la formación del poder de clase de las élites económicas, es decir la coalición forjada entre la élite y los intereses financieros, a expensas de la fuerza de trabajo, subsumida en condiciones de flexibilidad laboral, con bajos salarios y aumento de la explotación laboral, unidas a una creciente desigualdad social, y concentración de la riqueza y la renta.

Asimismo, este autor apela a la noción de gobernanza urbana para dar cuenta de toda una complejidad de fuerzas movilizadas por diferentes agentes sociales que configuran el poder de organizar el espacio. En este punto, Harvey denomina el cambio del rol de Estado frente a la ciudad como una transformación de la matriz de gobernanza gerencial a una de empresarismo urbano. Esta última debe fundamentarse en la búsqueda de formación de coaliciones políticas – en tanto alianza de clases. No obstante, si bien argumenta la dificultad de imprimir una naturaleza a los objetivos particulares de estas alianzas, no deja de aventurarse en describir tres aseveraciones que podrían generalizarse: 1) asociativismo público – privado, 2) el carácter especulativo en la ejecución y diseño de estas asociaciones 3) la focalización en la economía política del lugar (Harvey, 1989: 6-7).

Sobre esta problemática, Sassen (1998) aborda la temática desde el ángulo del surgimiento de las “ciudades globales o mundiales”, como una red de ciudades principales, tanto en el norte como en el sur, que funcionan como centros para la coordinación, el control y el servicio del capital global. Esta autora pone énfasis en la práctica del control global, en el trabajo de producción y reproducción de la organización y la gestión de un sistema de producción global y un mercado global financiero, ambos bajo la lógica de la concentración económica. Asimismo, la emergencia de los mercados globales para servicios financieros y especializados, el crecimiento de la inversión, contribuyó a la expansión de las funciones de comando y a la demanda por servicios especializados para las empresas.

Los procesos de globalización son presentando por Sassen como una malla global de sitios estratégicos que emergen como una nueva geografía de centralidad. Estos sitios internacionalizados de la economía hicieron muy difícil para otros sectores competir por espacios e inversiones en los años '80. En síntesis, la emergencia de las ciudades globales se enmarca en su nuevo rol como productoras y exportadoras de punta en servicios financieros, contabilidad, publicidad, consultorios en gestión, servicios legales internacionales y otros

servicios de negocios. En este nuevo escenario, menciona la tendencia a la especialización entre distintas ciudades al interior de un país, desmitificando entidades tales como una ciudad global por sí sola – como la ciudad de un imperio-. La ciudad global debe ser entendida como parte de una red de ciudades, siendo en tanto localidades e instancias estratégicas, en triangulación con el Estado Nacional y la economía global.

Ahora bien, por otra parte, Smith (2008) enmarca las políticas de regeneración urbana como una estrategia urbana global. Este autor, considera que los programas de regeneración urbana se centran en una generalización de los procesos de *gentrificación*. Sin embargo, esta generalización se distancia de los procesos que Glass observaba en los sesentas, dado que los actuales no surgen de forma marginal, sino de una planificación de la renovación del parque urbano, por parte de los gobiernos locales, en articulación con el capital privado. Los procesos de *gentrificación* actuales engloban los mercados financieros y desarrolladores inmobiliarios de todos los tamaños, bajo el consenso que los beneficios sociales se desprenden del mercado, en lugar de su regulación.

Una perspectiva teórica sobre los cambios de uso del suelo urbano

En este apartado, nos proponemos reseñar brevemente algunos aportes teóricos de distintas perspectivas contemporáneas para dar cuenta y enmarcar los procesos de cambio de uso del espacio urbano.

La distribución de los usos del espacio construido ha sido tradicionalmente abordada a partir de una explicación de carácter espontáneo en la cual sus entrelazamientos y sus mutaciones surgen de los cambios en los precios del suelo urbano. Jaramillo (2009) insiste en no reducir las determinaciones de la distribución de los usos del espacio construido, ni a las decisiones pragmáticas de los promotores individuales -dedicando un inmueble a uno u otro destino a partir de la información que estos dispongan - ni a las determinaciones técnicas del suelo- que la imbrica a una lógica estrictamente funcional, sin considerar el carácter colectivo e interindividual de estos procesos. Asimismo, los cambios de usos del suelo, lejos del simplismo de las normativas urbanísticas, implican un proceso complejo de interacciones entre los usuarios, los terratenientes, los productores y el Estado.

En primer lugar, es importante destacar la distinción entre la tierra urbana y el espacio urbano construido, que es el espacio que finalmente se consume en el marco de las prácticas urbanas. El mismo proceso de adecuación de la tierra urbana es una actividad productiva, una edificación, que da lugar a lo que se denomina *articulación primaria*. No obstante, las relaciones del suelo como los procesos económicos que soportan, por medio del espacio

urbano construido, dan lugar a un conjunto de *articulaciones secundarias* que son simultáneas con la articulación primaria en su momento de consumo. Esta superposición conforma lo que se denomina “*articulación compleja*”.

Desde esta aproximación, Jaramillo, en el mismo sentido que Topalov, analiza el espacio construido en sus dos dimensiones: en cuanto producto y en cuanto mercancía resultado de un proceso de producción. A su vez, bajo la condición de mercancía posee un valor de uso que da lugar a determinadas actividades urbanas, lo que nos permite acercarnos a los procesos de consumo del espacio urbano construido, cuya incidencia dará lugar a una determinada estructuración de las rentas de la tierra en las ciudades³.

Este autor, a su vez, aborda desde una perspectiva semiológica, bajo la vertiente estructuralista de Saussure, el análisis de la ciudad como un lenguaje, que forma parte de un fenómeno de significación. Siendo el espacio construido el significante, y las actividades urbanas el significado⁴ (Jaramillo, 2009:116).

En este sentido, en las ciudades con economía mercantil, los precios del suelo desempeñan un papel importante como mecanismo de modulación de estas convenciones. Sin plantear una relación directa entre los usos del suelo y los precios, sino que su expresión monetaria surge de la articulación que emerge a partir de las convenciones⁵. Cada terreno soporta potencialmente varias rentas urbanas secundarias, pero sólo se manifiesta en el mercado la más elevada de ellas, en relación a la mayor cantidad de excedente que pueda percibir el propietario. Es importante, a su vez destacar, que no es suficiente con dar el consentimiento normativo de desarrollar una actividad en un sitio para que ocurra un cambio de uso esperado, es necesario que las condiciones de mercado lo ratifiquen.

Consideramos que si bien este enfoque sirve como una primera aproximación, creemos que posee un dinamismo relativo para enmarcar el proceso que estamos estudiando. Si bien Jaramillo (2009) comparte las inquietudes desarrolladas por Abramo (2007), a través de un rumbo teórico y metodológico distinto, critica el simplismo de las intuiciones del comportamiento colectivo de la Teoría de las Convenciones. No obstante, las aproximaciones de *La Ciudad Caleidoscópica* son pertinentes para aproximarnos a las particularidades que se hacen presentes en el proceso de cambio de uso del suelo que se propone para el Distrito Tecnológico. Aunque nos alejamos de su “axiología individualista” para el estudio de los

³ En este punto identifica un conjunto de rentas secundarias que se estructuran sobre las rentas primarias del suelo urbano, identificando de forma analítica articulaciones particulares para la industria, el comercio y la vivienda como reproducción de la fuerza de trabajo y como consumo de plusvalía (Jaramillo, 2009: 107-109).

⁴ En base a estas convenciones compartidas por todos, los inmuebles situados en un determinado lugar son usados para ciertas actividades y los que tienen otra localización para otras funciones. Siguiendo a Jaramillo, estas convenciones se jerarquizan en el espacio, operando como algo objetivo en forma independiente de la voluntad de los individuos.

⁵ De esta manera, al subrayarse el componente convencional en los estudios del espacio urbano, se introduce la dimensión de la “representación”.

comportamientos económicos, lo que conlleva una naturalización del mismo, y la sobredeterminación de la incidencia de los promotores que se desprende de su estudio, con la incertidumbre radical que esto conlleva. Sin embargo, esta aproximación nos permite abrir la “caja” y reconocer el posicionamiento de los actores urbanos en los cambios de usos del espacio.

El análisis de Abramo surge a partir de la crítica al supuesto neoclásico que determina al mercado como una instancia de coordinación de las distintas decisiones de los actores urbanos en materia de elección residencial. En este sentido, indaga de qué manera se producen las regularidades de localización de las familias (2007:54). Reconociendo la autorreferencialidad del mercado inmobiliario, argumenta que todos los actores urbanos saben que tienen que enfrentarse a las mismas incertidumbres sobre la localización de sus pares, sin dejar de reconocer que sus decisiones son interdependientes.

Abramo señala que las decisiones se presentan como una prospección cognitiva subjetiva bajo la forma de una especulación espacial, en tanto apuesta sobre el futuro. Sin embargo, esta misma racionalidad mimética puede implicar un conjunto de convicciones concernientes a la localización de las familias, lo que puede dar lugar a una *convención urbana*. (2007:57).

Asimismo, bajo las características de este mercado autorreferencial, los desarrolladores buscan imponer un *mark up* urbano por intermedio de propuestas de diferenciación que funcionan como señales de coordinación que antes de concretizarse realmente, se manifiestan como la creencia compartida por las familias como un área residencial que testimonia las externalidades de vecindad que ellos buscan.

Sin embargo, desde el momento de la anticipación virtual de la creencia-convención hasta la relocalización de las familias, debe intervenir la producción del *stock* habitacional que transforma materialmente la localización convencionada.⁶ En efecto, la misma construcción de la oferta inmobiliaria en el área donde se propone la convención, busca confirmar las anticipaciones puramente cognitivas a través de un *efecto de stock*, en tanto efecto de visualización material de la convención producido por la construcción de bienes materiales. Abramo la presenta como una prueba de que la creencia permite la coordinación, tanto por el lado de la demanda como por el lado de la producción. A su vez, da lugar a una segunda

⁶ “Como la decisión de producir viviendas es tomada en una temporalidad cronológica (histórica), éstas serán ofrecidas en un momento posterior a esa decisión, lo que obliga a los tomadores de decisión a prever las anticipaciones de todo el mundo. Por otro lado, tratándose de un bien que implica una inmovilidad espacial, y como las convenciones referentes a la localización domiciliaria de las familias son precarias (como todas las convenciones), el ejercicio especulativos de los emprendedores es más crítico que el de las familias.” (Abramo, 2007: 68)

forma de reforzar la convención a través de lo que el denomina *efecto de valorización*⁷ del stock habitacional construido, producto de una cristalización de la nueva convención. En términos de Jaramillo, esto se refiere a la modulación que las convenciones establecen entre los usos del suelo y el valor de la tierra.

Tanto los efectos de stock y valorización surgen como consecuencia de la acción mercantil de los emprendedores urbanos, y serán percibidos como señales de que la convención urbana permanece como una referencia que anticipa la futura estructura residencial. No obstante, el gobierno también tiene un papel relevante en los procesos de transformación de las convenciones urbanas. A partir de la decisión de producir-localizar un equipamiento urbano, el gobierno se presenta ante sí “una verdadera apuesta en el futuro espacial” (Abramo, 2007: 148).

En relación al mercado del suelo, el Estado puede modificar las pautas de usos del suelo ya sea condicionando en parte las convenciones de las conductas colectivas o introduciendo cambios técnicos, dado que puede restringir por vía normativa esos usos, o mediante la imposición, alterar los precios del suelo.

El rol que le atribuye este autor al gobierno, nos permite rearticularlo con lo propuesto por Topalov para el Estado. Esta articulación nos permite trasladarnos de la dimensión cognitiva de la convención y su ratificación o defección por parte del gobierno en la producción de equipamiento colectivo, con la dimensión más material del rol del Estado como productor de valores de uso complejo que, como hemos argumentado más arriba, no son producidos por parte de los capitalistas individuales y, no obstante, son necesarios para reunir las condiciones generales de producción.

En síntesis, el Estado a través de la inversión en infraestructuras puede provocar movimientos estructurales particulares de los precios, provocando la conversión del uso del suelo, elevando o disminuyendo el precio del suelo en cuestión. Esto último implica que las rentas se alteran porque la cantidad de valor que el terrateniente puede capturar se desprende

⁷ Sin embargo, debemos tener presentes que los procesos de valorización de la renta de primarias y secundarias también se hacen presentes bajo lo que podría erróneamente denominarse *efectos de valorización*. Retomamos en este punto a Jaramillo (2009: 184-227) que propone una clasificación para la dinámica de los precios del suelo urbano. En esta distingue entre los movimientos de los precios de suelo urbano que responden a 1) *movimientos estructurales generales*, que afectan al conjunto de terrenos, enmarcándose en los aspectos estructurales de la economía capitalista y en el mercado de tierras; 2) los *movimientos coyunturales generales* que refieren a las oscilaciones de un conjunto de lotes en particular dentro del marco general de la ciudad y son inducidos por otros mercados que se relacionan con el mercado de tierras urbanas; y 3) los *movimientos estructurales particulares* los cuales refieren a cambios relativamente repentinos que experimentan los precios de determinados terrenos y que no responden a fenómenos coyunturales. En este último tipo de movimiento de precios Jaramillo introduce la posibilidad de cambios en la dinámica de precios que respondan a cambios de uso en el suelo, en el cual se presenta un reordenamiento de las rentas secundarias potenciales manifestándose la más alta. A partir de este desglose sobre las distintas modalidades que presenta la dinámica de los precios del suelo urbano es que creemos que en esta última categoría debemos relacionar la noción de *efecto de valorización*.

de las particularidades de esta irreproductibilidad y no del trabajo condensado en la infraestructura, o de la magnitud de la inversión necesaria.

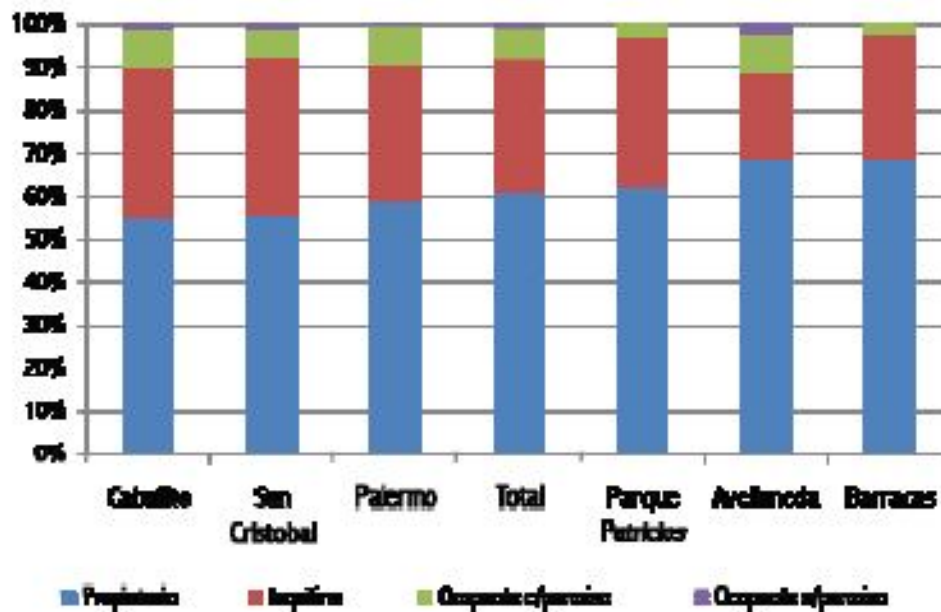
Aproximaciones al Distrito Tecnológico de Parque Patricios

En el área predomina un tejido mixto, con baja densidad residencial, usos industriales y comerciales. Según el Censo de 2001, la densidad poblacional se encuentra sobre la av. Caseros y en zonas de grandes edificios de vivienda en la zona norte, la cual se encuentra muy por debajo de las del resto de la Ciudad de Buenos Aires. Los informes de la Unidad de Sistema de Inteligencia Territorial remarcan su buena conectividad a partir de las grandes arterias de comunicación, como las Av. Caseros, Entre Ríos, Brasil, y Garay en donde predomina gran parte de la actividad comercial. Estos mismos informes remarcan que cerca del 40% de los locales comerciales que se relevaron en una muestra de 1000 casos, se encuentran cerrados.

Si bien en algún momento predominó la actividad industrial, a partir de los las sucesivas crisis y el cambio en la normativa urbanística, los distritos industriales fueron reducidos a la franja localizada entre Av. Amancio Alcorta y Mirave, representando sólo un 3,3% sobre el total de los lotes de Parque Patricios. Bañuelos *et al* (s/f) destacan que la actividad industrial ha desaparecido en gran medida, pero sin embargo subsisten empresas de transporte de carga entre los galpones abandonados, a partir de reglamentaciones permisivas, que datan de la última dictadura militar.

Sin embargo, no se pueden dejar de nombrar las condiciones generales de tenencia de la propiedad. Si bien ésta no difiere a grandes rasgos de otros barrios, es importante destacar la localización privilegiada de Parque Patricios y las actuales estructuras de precios, ya que en el caso de consolidarse un proceso de renovación urbana, implicaría una reestructuración de los mismos, perjudicando principalmente a los no propietarios.

Cuadro N°1. Condición de tenencia de propiedad



Fuente: *El Distrito Tecnológico en la Ciudad de Buenos Aires*. UTDT y SSPU-GCBA, Bs. As., 2009

En el Cuadro N°1 se puede apreciar que aproximadamente el 40% de los inmuebles residenciales de Parque Patricios, responde a inquilinos u ocupantes con permiso. Dado que no son propietarios de los inmuebles, están en una condición de mayor vulnerabilidad para permanecer en esa localización, en el marco de un proceso de renovación urbana que altere la estructura de precios en la zona. Asimismo, por un lado, Bañuelos *et al* (s/f), a partir de datos del Censo de 1991, remarcan el nivel de precariedad habitacional en Parque Patricios, observando que el 6,21% del total de los hogares son ocupantes de hecho de la vivienda o sólo son propietarios de la vivienda y no del terreno. Por otro lado, con respecto a las condiciones habitacionales del barrio, existe un 4,67% de viviendas tipo B - ranchos o casillas, inquilinatos o pensiones, locales no construidos para viviendas y situaciones desconocidas y/o construidas con materiales precarios.

El proceso de Renovación Urbana en Parque Patricios.

Lo interesante del proceso de cambio uso del espacio urbano en el caso del Distrito Tecnológico de Parque Patricios es que la iniciativa de transformación surge por parte del

Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA), cuyo jefe es Mauricio Macri. En este sentido, reconoce la necesidad de implementar un proyecto de renovación urbana pretendiendo revalorizar un área geográficamente privilegiada que padece un “estado de menoscabo y abandono” en palabras de la por entonces vice jefe de gobierno (Michetti, s/f). Con ese propósito, el Distrito Tecnológico de Parque Patricios es creado a partir de la sanción de la Ley N° 2972/08, buscando promover la localización de empresas de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TICs) a partir de un conjunto de exenciones impositivas e incentivos promocionales con el objetivo de promover la radicación de *clusters* productivos⁸.

Estas exenciones impositivas refieren a una exención de Impuestos Brutos a todas las empresas que allí se localicen durante el período 2008 – 2018 con la condición de mantener o incrementar el número de puestos de trabajo. Asimismo, la ley dispone de la posibilidad de diferir por dos años el pago de impuestos de los contratos de locación o adquisición de inmuebles dentro del distrito sobre los Ingresos Brutos. La ley dispone un conjunto de exenciones del Impuesto de Sellos según el año de escrituración del inmueble dentro de ese período. Finalmente se disponen exenciones en el ABL y Derechos de Delineación y Construcciones durante el mismo período⁹.

Entre las disposiciones de fomento, se establece un Programa de Subsidios no reintegrables para financiar hasta un 50% de los costos de obtención de certificados de calidad para las empresas TICs que allí se localicen y una línea de créditos preferenciales por parte del Banco de la Ciudad de Buenos Aires para la relocalización de estas empresas.

El conjunto de políticas que comprende la *internacionalización* del distrito, dentro del marco de renovación urbana, busca posicionar a Buenos Aires como ‘*capital latinoamericana de la tecnología*’. Como proyecto de desarrollo económico, el Distrito Tecnológico constituye una oportunidad para reconvertir a Buenos Aires en un eje internacional competitivo generador de tecnología, innovación y conocimiento¹⁰. En este sentido, se puede deslindar

⁸ Según Albuquerque, la noción de *clusters* supone que por fuera de las economías de escala interna de las empresas existe una externa, generada por las interdependencias locales. En este marco, se presenta un enfoque de desarrollo económico local que destaca fundamentalmente los valores territoriales, de identidad, diversidad o flexibilidad propias de las características locales de un territorio determinado (2004: 158).

⁹ Esta disposición se presenta sin perjuicio de la ley 499/00 que ya establecía un conjunto de exenciones en el pago del ABL para las construcciones de inmuebles en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires. Se trata de la misma área de competencia de la Corporación Buenos Aires Sur S.E. según la ley 490/2000. No podemos dejar de remarcar que de forma más reciente, a partir de la ley 3512/2010 se modifica el Código de Planeamiento Urbano permitiendo a los edificios destinados al uso Actividades TIC o a edificios de uso mixto Residencial - Actividades TIC, incrementar el Factor de Ocupación Total hasta un 25%. Se extendería así la caracterización del Distrito Tecnológico como Área de Desarrollo Prioritario para las TIC.

¹⁰ Un ejemplo claro de aquello fue el viaje, en el mes de abril de este año, del jefe de Gobierno porteño, Mauricio Macri, a la India para reunirse con políticos y empresarios de ese país. El objetivo era conseguir inversiones para la ciudad de Buenos Aires, donde expuso en Mumbai y Nueva Delhi los beneficios que le ofrece la ciudad a las empresas que se radiquen en el Distrito Tecnológico de Parque de Patricios. Mientras tanto, empresarios nacionales y extranjeros de la industria tecnológica participaron en el ciclo de visitas al Distrito Tecnológico, organizado por el Centro de Atención al Inversor del Ministerio, en el cual participaron las firmas Sisorg, Stym y Globsoft..

como hipótesis tentativa, parafraseando a Sassen, la conformación de un “barrio global” inserto en la Ciudad de Buenos Aires, que expresa un desarrollo desigual geográfico.

El Distrito comprende también un Plan de Infraestructura y un Plan de Seguridad¹¹ para modernizar la zona Sur, por lo que si bien el proyecto está comandado por el Ministerio de Desarrollo Económico, hay seis ministerios porteños más involucrados. Entre el conjunto de obras a realizar por parte del GCBA, nos parece pertinente remarcar la creación de Centro Metropolitano de la Tecnología (Ley 470/2000, Decreto 2021/01) en tanto “centro emblemático para la prestación de servicios de Recursos Humanos orientados al Desarrollo Tecnológico”. Este se encontraría en unos inmuebles de dominio privado del GCBA en proceso de ser transferidos a la Corporación Buenos Aires Sur SE (CBAS)¹², aún no licitado. Se estima que este emprendimiento ocupará dos manzanas y demandará una inversión de u\$s80 millones, que serán cubiertos por empresas privadas. Con la construcción de este “centro emblemático” se pretende dinamizar la promoción de las TICs y articularse con el Plan Educativo para promover las industrias tecnológicas tal como lo dispone la Ley N° 2.972. Se plantean obras para mejorar los servicios básicos - independientemente de que gran parte de la infraestructura ya se encuentran presentes, al haber albergado asentamientos industriales -, la conectividad informática con la instalación de tendido de fibra óptica, Wi-Fi y Wi-Max y la red de transporte con la prolongación de la línea H de subterráneos¹³ ([Everydayrealstate, 25/07/08](#)).

A su vez, este Centro, promete aglutinar espacios para convenciones y capacitaciones, la sede de una universidad y, servirá de base de operaciones para los “hoteles de empresas”. La idea es que también cuente con un clubhouse, como el que poseen los countries, y exista una interacción con los proveedores de servicios tecnológicos del distrito” (iProfesional, 14/12/2009).

Es importante destacar no sólo la relocalización de la sede central del Banco Ciudad dentro del Distrito, sino también los créditos especiales que se han dispuesto para la compra

¹¹ Asimismo, el GCBA plantea la consolidación de “corredores seguros” a partir de la conectividad que propone la línea H en articulación con un Plan de Seguridad para el distrito que implicaría la instalación desde cámaras de vigilancia hasta pulsos de pánico ([Inmobidiario, 11/04/2010](#))

¹² La Corporación Buenos Aires Sur S.E. se creó en el 2000, mediante la sanción de la Ley 470, bajo la forma de una Sociedad del Estado. La Corporación Buenos Aires Sur S.E. “se crea a los fines de desarrollar actividades de carácter industrial, comercial, explotar servicios públicos con el objeto de favorecer el desarrollo humano, económico y urbano integral de la zona, a fin de compensar las desigualdades zonales dentro del territorio de la Ciudad “ . Por medio de un régimen de Fideicomiso se le transfieren bienes de dominio privado de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el cumplimiento de sus fines (art. 4).

¹³ El trazado total de la línea H cubrirá 11,4 kilómetros de longitud por debajo de las avenidas Sáenz, Almagro, Caseros, Jujuy, Pueyrredón y Libertador y contará con 15 estaciones. Las terminales serán Antonio Sáenz y Retiro y las paradas intermedias serán Hospitales, Parque Patricios, Caseros, Inclán, Humberto Primo, Venezuela, Plaza Once, Corrientes, Córdoba, Santa Fe, Las Heras, Plaza Francia y 9 de Julio. En la actualidad sólo están habilitadas las estaciones Caseros, Inclán, Humberto Primo –donde combina con la red E en su estación Jujuy–, Venezuela y Plaza Once, punto en el que toma contacto con la red A, que conecta Rivadavia a la altura de Carabobo con Plaza de Mayo.

de viviendas en la zona. Desde el Ministerio de Desarrollo Económico, se pretende articular con este Banco, una línea de créditos destinados a aquellos emprendimientos que, aunque no sean tecnológicos, deseen instalarse en el barrio mencionado. En palabras de Specter, Director de Promoción de Inversiones del Ministerio de Desarrollo Económico: “Buscamos captar a otro tipo de empresarios. Restaurantes, lavanderías, servicios en general. Todo lo que provea de distintas maneras al caudal empleado por las tecnológicas. Estamos hablando con los grandes supermercados para que instalen sus locales (...)” (iProfesional, 03/08/2009).

Este conjunto de incentivos promocionales puede ser considerados en parte como una instancia de superación de las limitaciones¹⁴ que son propias de la industria de construcción, los cuales se hacen presentes en espacios urbanos deteriorados como el que estamos trabajando.

Dado que los mismos informes de los desarrolladores inmobiliarios remarcaban la necesidad de reciclar el stock habitacional existente (L.J. Ramos, 2010), estos incentivos podrían enmarcarse como parte de una desvalorización del capital por parte del Estado (Topalov, 1979), el cual interviniendo en calidad de promotor inmobiliario genera subvenciones que amplíen la demanda (Jaramillo, 2009: 105), por parte de las TICs, e incluso de otras empresas no asociadas a este rubro, pero cuyos servicios son considerados como necesarios para las primeras.

Por otra parte, estas exenciones e incentivos, sumados a las inversiones que el GCBA ya está anunciando en la zona del Distrito pueden estar funcionando como rumores o meta-señales, en articulación con las propias de los desarrolladores inmobiliarios, en post de la ratificación de la convención urbana y la coordinación de las decisiones de localización, tanto para las empresas de TICs como para sus trabajadores. Este tipo de accionar puede enmarcarse en el nuevo rol del Estado como acondicionador y promotor, a partir de sus intervenciones en el territorio según las nuevas necesidades del capital privado (Cicoella, 1999: 10).

Parque Patricios, los primeros impactos

¹⁴ Jaramillo desarrolla cuatro rasgos de la rama de la construcción que en la sociedad capitalista operan como obstáculos para su subordinación al capital y a su proceso de acumulación: 1) el capital encuentra en la rama de la construcción un período de rotación del capital excepcionalmente prolongado, ya sea porque el proceso de trabajo es largo, o la circulación del bien construido es extenso, generando poco incentivos para la penetración del capital en esta rama; 2) limitaciones del capital para acceder a la tierra debido a que ésta está apropiada individualmente, condición necesaria para el proceso de producción que apareja el pago de un renta al terrateniente; 3) el capital se encuentra muy vulnerable frente a las oscilaciones en las condiciones de acumulación que pueden sorprender a los capitalistas en el medio del período de construcción; y 4) el capital encuentra en la construcción un mercado espontáneamente estrecho lo cual refiere a que el espacio construido es una mercancía que condensa una magnitud considerable de valor (2009: 100-106).

En primer lugar, como es un proyecto reciente, podemos nombrar sólo tendencias, e impactos recientes desde la aprobación de la Ley hasta la actualidad, por el corto plazo en el cual está enmarcado el siguiente estudio.

Como primeros indicios, a partir en base al estudio de CIISOM¹⁵, podemos señalar que se está comprobando un alza en los precios inmobiliarios en la zona de Parque Patricios en relación a la ciudad de Buenos Aires, en el periodo 2002-2009, con una mayor diferencia entre el año 2008 a 2009. Mientras en la CABA se eleva de 1384 uSs/m² a 1454uSs/m², en Parque Patricios, de 867uSs/m² a 1150 uSs/m².

Cuadro N°2: Valores de departamentos, en Parque Patricios, 2002-2009



Fuente: L.J.Ramos Brokers Inmobiliarios en base a CIISOM sobre datos de oferta publicada en los principales medios gráficos.

Los precios más caros en el área se ubican en cercanías de sendas como Brasil, Catamarca, Caseros y Jujuy. Ahí, el metro cuadrado a estrenar, en lo que hace a lo residencial, está en los u\$1.800. No obstante, los valores, en general, todavía están por debajo de los de Boedo o Almagro, o Puerto Madero, donde la misma superficie cuesta u\$3.700. Por ende, este atractivo de ofrecer un bajo valor de metro cuadrado en comparación con otras zonas de

¹⁵ Centro de Investigaciones Inmobiliarias de SOM.

la ciudad de Buenos Aires, más el resto de los beneficios apuntalados, crea las condiciones para lograr que el Distrito Tecnológico tenga actualmente alrededor de 54 empresas radicadas, de las cuales aproximadamente 20 ya funcionan, en el espacio delimitado por las calles Colonia, Amancio Alcorta, Almagro y la avenida Caseros. Para fines de 2010, se estima que la zona contará “con alrededor de 70 compañías radicadas y algo más de 35 firmas operando en el lugar”, adelantó Specter, de Promoción de Inversiones de la Ciudad de Buenos Aires.

Esta alza en los precios, aparece a los ojos de los especialistas del sector como el primer gran argumento que explica la revitalización de la actividad en Parque de los Patricios, desde que el Estado local anunció la creación del Distrito Tecnológico. Asimismo, siguiendo a Jaramillo (2009) esta valorización de los terrenos puede asociarse a dos cuestiones. En el período 2008, antes de la sanción de ley, los cambios de precios pueden relacionarse con una modalidad de anticipación de los propietarios sobre los valores futuros. Luego de la sanción de la ley, los cambios en los valores pueden asociarse a los movimientos estructurales particulares de los precios, producidos tanto por el Estado a través de inversión en infraestructuras, como de los agentes inmobiliarios, a través de los efectos de stock y valorización, ratificando una nueva convención urbana.

Es interesante remarcar como los informes de agencias especializadas en el desarrollo inmobiliario también buscan generar metaseñales para promover el desarrollo en la zona. Según *Reporte Inmobiliario*: “Hoy las pretensiones en los terrenos están en el orden de los u\$s300 el metro cuadrado, cuando hace un año estaban en u\$s200. Pero esto no cambia la condición de oportunidad que tiene la zona y el hecho de que cada vez haya más interés, por parte de los desarrolladores, de operar allí” (iProfesional, 03/08/10). Más si tenemos en cuenta el paquete de exenciones impositivas -Ingresos Brutos, ABL y Sellos, entre otros- que promueve la iniciativa, y la diferencia de cotización que, en términos inmobiliarios todavía exhibe dicho barrio.

Tata,¹⁶ Iron Mountain y Coradir son algunos de los nombres que desarrollan y comercializan soluciones tecnológicas en ese barrio. En breve, se instalarían Clarín Global, Le Shop, y Telefónica, a través de su controlada T- Gestiona, donde se concentran inversiones por unos 40 millones de pesos. Según fuentes del Ministerio de Desarrollo porteño, durante el último tramo de este año y buena parte de 2011, gigantes tecnológicos como IBM y Verizon también se localizarían. El Banco Francés y OSDE son otros de los nombres de peso

¹⁶ TCS, uno de los gigantes mundiales de servicios tercerizados de tecnologías de la información (TI) prevé generar 1400 empleos en los 11.202 metros de superficie que se inauguran en Parque de los Patricios y esta sede argentina aspira a convertirse en la tercera en importancia en la región latinoamericana, luego de TCS México y TCS Brasil (iProfesional, 14/09/2009).

que evalúan instalar parte de sus estructuras comerciales y de servicio. A esto hay que sumarle, que en la zona se instalarían todas las cámaras empresariales relacionadas con las comunicaciones, software, etc. y se mudarían también al distrito las oficinas centrales del GCBA.

Por otra parte, si bien, el Gobierno de la Ciudad reconoce que no todas las condiciones de infraestructura están dadas¹⁷, ya desde los informes de brokers inmobiliarios se empiezan a difundir las potencialidades del desarrollo en el área. Las deficiencias que se nombran, se centran en particular en lo que hace al stock de oferta de departamentos de oficinas, la cual es prácticamente nula. En este marco, los desarrolladores no desechan la posibilidad de “procesos de construcción y reciclaje en la zona”¹⁸, siguiendo las particularidades de las empresas que se vayan radicando, las cuales se enmarcarían en la demanda de comodidades e instalaciones de alta categoría.

En esa dirección, el informe presentado por L.J. Ramos (2010) ya presenta la creación de un círculo virtuoso entre el proceso de migración de las nuevas industrias y el incipiente proceso de reciclado de los inmuebles de la zona¹⁹. Se destacan el reciclado de la Imprenta por parte del grupo DeBaires que dará lugar a 115 unidades funcionales de uno y dos ambientes, además de estudios y lofts, apuntando a los “TICs Boys” que busquen relocalizarse en el Distrito Tecnológico, lo que demandará una inversión cercana a los 4 millones de dólares..

No debemos dejar de lado el hecho de que el mismo informe presenta una categorización de los empleados de las TICs y la demanda potencial que estos generarían si deciden radicarse en el barrio, dando entender la potencialidad de negocios para los desarrolladores inmobiliarios: nuevos trabajadores y nuevas empresas demandando, crecientemente, la creación o adaptación de locales para diferentes rubros. En este sentido, siendo actualmente un lugar de usos mixtos – residenciales, comerciales e industriales-, donde de 1000 locales relevados, 40% están cerrados, se esta promoviendo una “renovación urbana”, como proceso de *gentrificación*, que implica tanto la conformación de un Distrito

¹⁷ Por ejemplo, se reconocen los cuellos de botella por la falta de desarrollo en el cableado de fibra óptica el cual se estima que quedará saldado para 2011 con la inauguración de cuatro nuevas estaciones de la línea H. El Gobierno generará un crédito fiscal para financiar el 50% del tendido y el soterramiento. De esta forma, no sólo se asegurará la redundancia en la conectividad de la zona, sino que, además, se ampliará el mapa de la banda ancha en la Ciudad de Buenos Aires”.

¹⁸ Por ejemplo, la firma Vizora. avanza con un plan de construcción de oficinas que ocupará alrededor de 15.000 metros cuadrados, la intención es que abastezca la demanda del Distrito Tecnológico. La apuesta de Vizora es una muestra de la revalorización de la zona, la inversión de la empresa estará en el orden de los 15 millones de dólares aproximadamente”, según fuente del Ministerio de Desarrollo Económico de la Ciudad de Buenos Aires. En simultáneo, Grupo Forcadell –desarrollador integrado por capitales argentinos y españoles- comenzó a levantar oficinas para un proyecto que contemplará el desembolso de 10 millones de dólares.

¹⁹ En la figura N°2 puede apreciarse los inmuebles en el Distrito Tecnológico con potencial desarrollo.

Tecnológico como de residencias de “alto costo”. Esto último no sólo es un claro ejemplo del incipiente proceso de renovación urbana y a la población a la que apunta, sino que son las primeras señales que tienden a ratificar, aún de forma inestable, la convención urbana en términos de un nuevo stock residencial.

Conclusiones preliminares

Diversos autores señalan crecientes procesos de transformación en la Ciudad de Buenos Aires durante las últimas décadas. Se observan procesos de *gentrificación* (Herzer, 2008), de dualización (Ciccolella, 1999) y fragmentación en distintos sectores de la ciudad. Como remarcan Ciccolella y Lucioni (2005), las zonas centrales y el eje norte se ha configurado durante los noventa en una “ciudad corporativa”, mientras que la zona sur mostraría el alejamiento de perfil socio-productivo de la ciudad con la decadencia de la ciudad-industria. Este cambio de perfil ha dado lugar a una reconversión hacia el sector terciario. En cambio, Schettini y Menazzi argumentan que “en la zona sur, la reorientación adquiere un cariz particular y distintivo: la puesta en valor y patrimonialización de áreas puntuales, antes degradadas u obsoletas y la reorientación comercial de ciertos sectores” (2009). Estos autores remarcan cómo la “puesta en valor” de ciertas áreas puntuales implica nuevos usos vinculados a servicios y nuevos valores del suelo que pueden incidir negativamente en la posibilidad de permanencia de los sectores más vulnerables.

El Distrito Tecnológico es una ejemplo más de la “ciudad de los polos”, explicitada en varios de los proyectos alentados desde la Corporación Buenos Aires S.E. lo que “significa un modelo de concentración social y económica articulado sobre los espacios de reserva que – obras mediante – garantizan una intervención concentrada y de cierta escala para algunos sectores del capital” según Rodríguez *et al* (2008:72). Ellos argumentan que los distintos “polos” no hacen otra cosa que fragmentar el territorio, alterando el sistema espacial urbano y lo rejerarquizan dejando fuera del debate y del espacio a los sectores de menores ingresos quienes usan la ciudad como lugar de vida y de trabajo. En este punto cabe remarcar que las obras de infraestructura llevada a cabo por el gobierno local están apuntalando los procesos de transformación económica, social y ambiental. A partir de las inversiones reseñadas se está produciendo un impacto directo sobre la dinámica urbana, elevando la ventaja comparativa de las zonas involucradas y puede estar generando un cambio en los usos del suelo, actuando como un disparador de futuras inversiones del sector público y privado. Una vez consolidadas las transformaciones de las convenciones en los usos del espacio urbano, éstas se reflejarían

en procesos de valorización que se expresarían en el precio del suelo urbano y de los inmuebles.

En esta misma línea, podemos preguntarnos si la actual localización de las empresas de TICs en el centro histórico de la Ciudad de Buenos Aires ya no funciona como un cluster productivo en sí mismo. Esta reflexión nos lleva a considerar la posibilidad que la promoción de relocalización que el GCBA propone, no implique otra cosa que dinamizar el mercado inmobiliario y sus procesos de valorización.

Si bien el Distrito Tecnológico se enmarca como políticas “compensatorias”²⁰ del “desequilibrio” que históricamente se consolidó al interior de la ciudad entre el sur y el norte, como argumenta Rodríguez *et al*, dado que las inversiones de infraestructura buscan mejorar la conectividad del territorio e implican posibles procesos de valorización del suelo, “materializan supuestos equilibrios físicos que incrementan los desequilibrios sociales” (2008:78). En este sentido, recapitulando lo ya nombrado, se podría afirmar que se estaría conformando un “barrio global” inserto en la Ciudad de Buenos Aires, que expresa un desarrollo desigual geográfico.

Queda, a su vez para un posterior análisis, la relación entre los informes inmobiliarios, con la especulación que genera el negocio inmobiliario, con el propósito fundamental de capturar los incrementos de precios. En este sentido, habría que evaluar la incidencia de lo que se denomina especulación pasiva, y protoespeculación de los propios residentes del barrio, ante semejante renovación urbana y la tendencia al incremento de precios de los terrenos. Y por otra parte, evaluar si el anuncio del propio Jefe de Gobierno (La Nación, 16/04/09), de generar al menos 20.000 nuevos puestos de trabajo en los próximos cuatro años, es una realidad, o como platea Moloch (1976), una de las herramientas ideológicas que liga “crecimiento con nuevos puestos de trabajo, cuando lo que hay es una distribución.

Tomando estas consideraciones sobre los procesos de renovación urbana, y dado el estado embrionario del proceso, no hemos hecho otra cosa que presentar un conjunto de hipótesis que guiaron esta breve investigación. Nuestras reflexiones, lejos de presentarse como conclusiones, buscan presentar nuestras preocupaciones y consideraciones sobre los procesos de renovación urbana, la articulación entre el estado y los desarrolladores inmobiliarios, las transformaciones en el mercado inmobiliario y las posibles consecuencias socio-habitacionales para los sectores más vulnerables dentro del Distrito Tecnológico en caso de consolidarse y acelerarse este proceso de renovación.

²⁰ En el informe de L.J. Ramos incluso se argumenta lo siguiente: “No obstante, como es habitual en nuestro país, no hay políticas previstas respecto de la gestión social de la renta diferencial, un beneficio tangible de esta iniciativa irá generando en el tiempo. La privatización total de ganancias por el incremento de los valores, es vista por las autoridades de la actual administración como algo que de alguna manera, *la ciudad le debía a los vecinos del área tras décadas de postergación*” (2010, la cursiva es nuestra).

Bibliografía

- Abramo, P., *La Ciudad Caleidoscópica*, Gesbiblo, España, 2007.
- Albuquerque, F., “Desarrollo Económico local y descentralización en América Latina”, *Revista de la CEPAL*, n° 82, 2004
- Bañuelos, C., Guevara, T., Imori, M. y Paschkes Roni, M., “El barrio de Parque de los Patricios”, mimeo, Buenos Aires, s/f
- Ciccolella P., “Globalización y dualización en la Región Metropolitana de Buenos Aires: grandes inversiones y reestructuración socioterritorial en los años noventa”, *Eure* .vol 25 N° 76, Santiago de Chile, 1999.
- Ciccolella P. y Lucioni N. “La Ciudad Corporativa. Nueva arquitectura empresarial, redefinición de la centralidad y surgimiento de una red de distritos de comando en la Región Metropolitana de Buenos Aires”. En de Mattos C., y otros (ed.) *Gobernanza, Competitividad y redes. La gestión de ciudades en el siglo XXI*, Santiago de Chile, Instituto de estudios urbanos y Territoriales, PUCCh, 2010.
- Harvey, D., *Breve Historia del Neoliberalismo*, Akal, Madrid, 2008.
- “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism”, *Geografiska Annaler*, Vol. 71 – B, Suecia, 1989.
- “El nuevo imperialismo: Sobre reajustes espacios-temporales y acumulación mediante desposesión.”. En *Revista Viento Sur (Estado español)*, N° 447, 2004.
- Herzer, H. “Acerca de la gentrificación”. En: Herzer, H. (org.) *Con el corazón mirando al sur*. Buenos Aires, Espacio Editorial, 2008
- Jaramillo González, S., *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*, Universidad de los Andes, Colombia, 2009.
- Moloch, H., “The city as a growth machine: toward a political economy of place”, *The American Journal of Sociology*, Vol. 82, n° 2, pp. 309-339, Chicago, 1976.
- Rodríguez, C., Bañuelos, C. y Mera, G., “Intervención- no intervención: ciudad y políticas públicas en el proceso de renovación del Área Sur de la Ciudad de Buenos Aires”. En: Herzer, H. (org.), *Con el corazón mirando al sur*, Espacio Editorial, Buenos Aires, 2008.
- Topalov, C., *La urbanización capitalista*, Edicol, México, 1979.
- Theodore, N., Peck, J. y Brenner N., “Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados”, en *Temas Sociales* No. 66, Santiago de Chile. Marzo.2009
- Sassen, S., “Ciudades en la economía global: enfoques teóricos y metodológicos”, en *Revista Eure*, Vol. XXIV, n 71, Santiago de Chile, marzo 1998.
- Smith, N., “New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy”. En: Brenner, N. y Theodore, N., *Spaces of neoliberalism*, Blackwell Publishing, Malden, 2008.
- Schettini, M. y Menazzi L., “Miradas sobre las políticas actuales para el sur de la ciudad: Los casos de Mataderos y La Boca”. En: Herzer, H. (org.), *Taller de transformaciones urbanas, ambientales y políticas públicas*, En prensa, 2010.
- VVAA, *El Distrito Tecnológico en la Ciudad de Buenos Aires*. UTDT y SSPU-GCBA, Buenos Aires, 2009
- L.J. Ramos, « Un gran DT busca jugadores », *Informe de Mercado Inmobiliario*, Buenos Aires, Enero 2010

Fuentes

- <http://www.buenosaires.gov.ar/>
- Inmobiliario – Everydayrealestate, “Caminata Hi-Tech por Parque Patricios”, 11/04/2010. En: <http://www.everydayrealestate.com.ar/Inversiones/caminata-hi-tech-por-parque-patricios/>
- “Buenos Aires tendrá su Distrito Tecnológico”, 25/07/08. En: <http://www.everydayrealestate.com.ar/Desarrollos/buenos-aires-tendra-su-distrito-tecnologico/>
- iProfesional, “Distrito tecnológico: lotes baratos atraen a gigantes y prevén "hoteles de empresas", 03/08/2010. En: <http://www.iprofesional.com/notas/102224-Distrito-tecnologico-lotes-baratos-atraen-a-gigantes-y-preven-hoteles-de-empresas.html>
- “El gigante indio Tata llega al Distrito Tecnológico de Parque de los Patricios”, 14/09/2009. En: <http://www.iprofesional.com/notas/87353-El-gigante-indio-Tata-llega-al-Distrito-Tecnologico-de-Parque-de-los-Patricios.html>
- La Nación, “Macri anunciará la creación de un Distrito Tecnológico en Parque Patricios”, 16/04/2009. En: http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota_id=1118951

Anexo

Figura N°1: El Distrito Tecnológico



Fuente: Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires

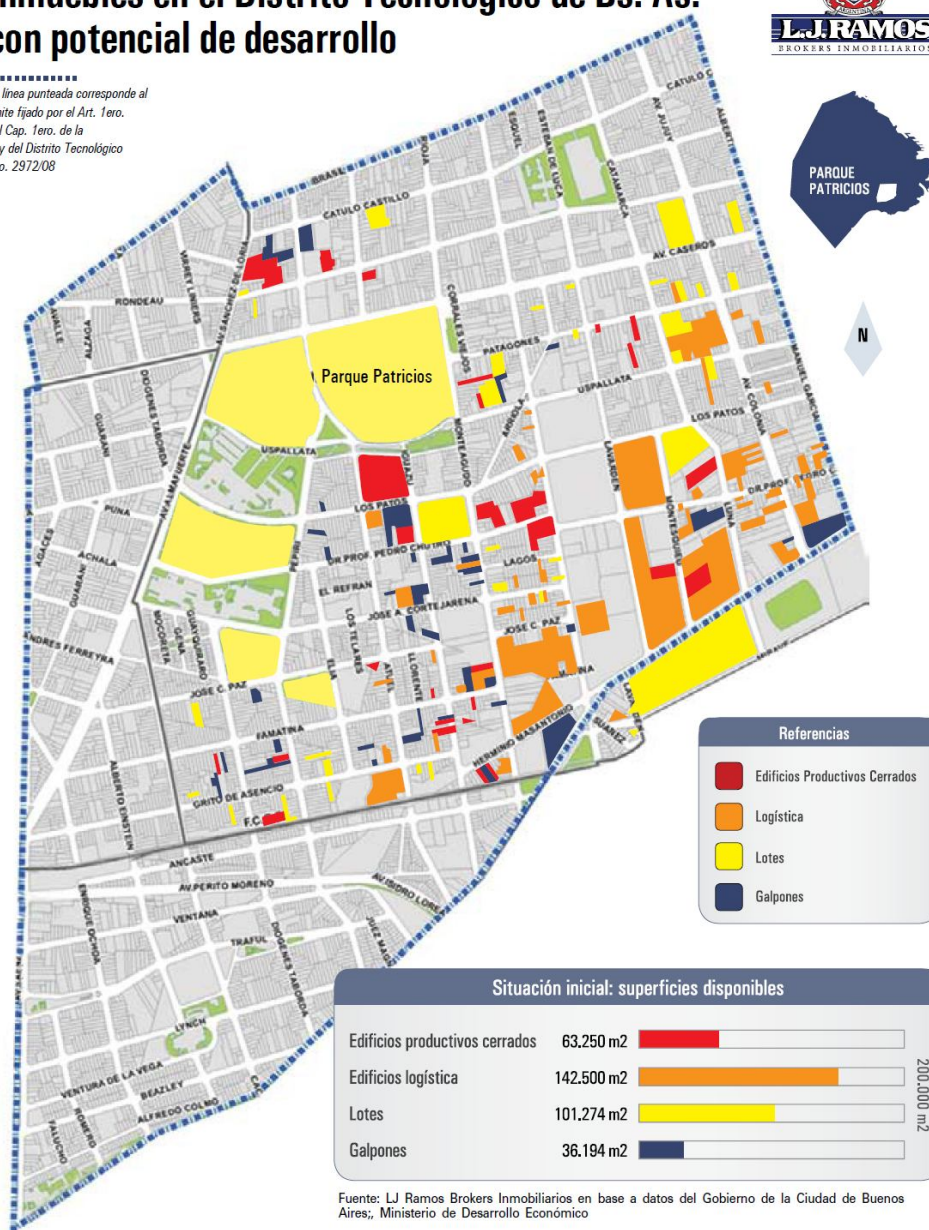
Figura N° 2: Inmuebles del Distrito Tecnológico de Bs. As. , con potencial de desarrollo.

Inmuebles en el Distrito Tecnológico de Bs. As. con potencial de desarrollo

.....
La línea punteada corresponde al límite fijado por el Art. 1ero. del Cap. 1ero. de la Ley del Distrito Tecnológico Nro. 2972/08



N



Fuente: LJ Ramos Brokers Inmobiliarios (2010)